



Stadtplanungsamt

27.01.2023

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Peuling-Heerstraß

Herr Urban

Telefon: 492-6178; -6188

Peuling-Heerstrass@stadt-muenster.de

UrbanC@stadt-muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Vollzug der Sozialen Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu Viertel - Erster Sachstandsbericht

Beratungsfolge

28.02.2023	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
08.03.2023	Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Verbraucherschutz und Arbeitsförderung	Bericht
16.03.2023	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht
21.03.2023	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Bericht
22.03.2023	Hauptausschuss	Bericht
22.03.2023	Rat	Bericht

Bericht:

1. Anlass

Am 05. Juni 2021 ist die Soziale Erhaltungssatzung für das Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Kraft getreten (V/0191/2021/1). Um die gegenwärtige Struktur des Wohnraumangebots zu erhalten und baulich bedingte Aufwertungsprozesse sozial verträglicher und behutsamer zu steuern, unterliegen im Satzungsgebiet alle baulichen Änderungen, Abriss und Rückbau sowie Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt. Darüber hinaus ist im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungssatzung die Anwendung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Stadt möglich.

Über die Ziele und Wirkung der Satzung, die Antragstellung und Anlaufstellen für eine Beratung wurden die Bewohnerschaft sowie die Eigentümerinnen und Eigentümer im Februar 2022 aktiv mittels einer Informationsbroschüre informiert. Die Verwaltung hat außerdem auf der Internetseite der Stadt Münster gebündelte Informationen und Antragsunterlagen rund um die Satzung eingestellt (www.stadt-muenster.de/erhaltungssatzung-hansaviertel).

Dieser Sachstandsbericht legt gemäß der Vorlage V/0191/2021/1 den Stand der erhaltungsrechtlichen Prüfung, Genehmigung bzw. Versagung von baulichen Änderungen nach §§ 172, 173 BauGB sowie die Umsetzung des Vorkaufsrechts für den Zeitraum vom 05. Juni 2021 bis 31. Dezember 2022 dar.

2. Genehmigungsverfahren

Einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen sowohl die nach Landesbauordnung NRW (BauO NRW) baugenehmigungspflichtigen Vorhaben als auch die verfahrensfreien und genehmigungsfreigestellten Vorhaben. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 regelt, dass ein Vorhaben genehmigt werden muss, wenn es der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient. Um eine schlüssige, einheitliche und transparente Genehmigungspraxis zu unterstützen, wurden Prüfkriterien festgelegt, die den Antragstellenden als Orientierungshilfe für die Beantragung von baulichen Maßnahmen dienen sollen und Planungs- und Investitionssicherheit geben (Anlage 1). Mit den Genehmigungskriterien werden die Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung präzisiert und auf die geltende Rechtslage sowie die Angemessenheit des Verwaltungshandelns ausgerichtet. Die Kriterien werden im Anwendungsvollzug regelmäßig überprüft und fortgeschrieben. Der Kriterienkatalog ersetzt nicht die nach BauGB erforderliche Einzelfallprüfung. Wird bei einem Vorhaben eine Verdrängungsgefahr prognostiziert, so ist das Vorhaben aufgrund § 172 Abs. 4 Satz 1 zu versagen.

Die Federführung für die Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung und die Prüfung, ob bauliche und Nutzungsänderungen sowie Abbrüche erhaltungsrechtlich zulässig sind, obliegt dem Stadtplanungsamt, Fachstelle Stadt- und Regionalentwicklung, Stadtforschung. Dabei ist grundsätzlich zwischen verschiedenen Antragswegen zu unterscheiden:

1. Die Prüfung von baugenehmigungspflichtigen Vorhaben erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Bauordnungsamtes, indem das Stadtplanungsamt als Fachamt zur erhaltungsrechtlichen Prüfung und Stellungnahme je Einzelvorhaben beteiligt wird.
2. Die nach der BauO NRW verfahrensfreien und genehmigungsfreigestellten Vorhaben werden zur erhaltungsrechtlichen Prüfung direkt beim Stadtplanungsamt eingereicht und geprüft. Hier ist das Stadtplanungsamt selbst Genehmigungsbehörde.
3. Die Prüfung energetischer Sanierungsmaßnahmen, für die eine städtische Förderung aus dem Programm „Klimafreundliche Wohngebäude“ beantragt wird, sowie die Prüfung des Einbaus von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Rollladenkasten und Lüfter), für die eine städtische Förderung aus dem Schallschutzprogramm beantragt wird, erfolgt im Rahmen der Fördermittelbewilligung beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung. Das Stadtplanungsamt wird als Fachamt zur erhaltungsrechtlichen Prüfung und Stellungnahme je Einzelvorhaben beteiligt.

Vor der Entscheidung über einen Antrag auf bauliche Änderung oder Nutzungsänderung findet einfallabhängig eine verwaltungsinterne Abstimmung statt. Dabei werden je nach Fallgestaltung das Bauordnungsamt, das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung (Abteilung Förderung, Planung und Quartiersentwicklung) und die Stabsstelle Klimaschutz und Energiekoordination im Dezernat OB einbezogen. Im Satzungsbereich geht die erhaltungsrechtliche Prüfung zudem der Prüfung von Zweckentfremdungstatbeständen nach der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Münster vor. Unbenommen davon kann die Wohnungsaufsicht nach dem Wohnraumstärkungsgesetz des Landes NRW wahrgenommen werden.

3. Energetische Sanierung

Gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB besteht für energetische Modernisierungen bis zu den baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ein Genehmigungsanspruch. Darüberhinausgehende Maßnahmen (auch im Rahmen des städtischen Förderprogramms) sind aufgrund der von den Maßnahmen ausgehenden Wohnwerterhöhung sowie der Umlagemöglichkeit auf die Mieterinnen und Mieter und der damit verbundenen Gefahr für den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet grundsätzlich zu versagen.

Diese bundesrechtliche Regelung zur energetischen Modernisierung im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungssatzung steht im direkten Widerspruch zu den Klimazielen der Stadt Münster, bis 2030 Klimaneutralität zu erreichen. Die Etablierung hoher Energiestandards bei Neubauten und die sukzessive energetische Sanierung der Bestandsgebäude im Stadtgebiet unterstützt die Stadt Münster mit ihrem Förderprogramm „Klimafreundliche Wohngebäude der Stadt Münster“.

Um diesen Zielkonflikt aufzulösen und eine qualitativ hochwertige Modernisierung von Wohngebäuden auch im Erhaltungsgebiet zu ermöglichen und diese gleichzeitig in ihren Auswirkungen auf die Miete sozialverträglich zu begrenzen, wurde in Zusammenarbeit von Stadtplanungsamt, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung und der Stabsstelle Klimaschutz und Energiekoordination eine Lösung für diesen Konflikt in Form einer Modernisierungsvereinbarung erarbeitet. Danach kann eine Genehmigung von energetischen Modernisierungen über den Mindestanforderungen des GEG erteilt werden, wenn mit der/dem Antragstellenden eine vertragliche Vereinbarung geschlossen werden kann, die die/den Antragstellende/n dazu verpflichtet, Fördermittel in Anspruch zu nehmen und den verbleibenden Mehraufwand zeitlich befristet gedeckelt umzulegen.

4. Vorkaufsrecht

Seit Inkrafttreten der Sozialen Erhaltungssatzung für den Geltungsbereich des Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertels steht der Stadt Münster gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB beim Kauf von bebauten Wohngrundstücken in dem vorgenannten Bereich ein Vorkaufsrecht zu. Die Stadt kann das Vorkaufsrecht ausüben, wenn dadurch Entwicklungen eingeschränkt oder unterbunden werden können, die den Zielen und Zwecken der Sozialen Erhaltungssatzung widersprechen. Insbesondere muss das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigen, insbesondere zur Deckung eines Wohnbedarfs (§ 24 Abs. 3 BauGB). Bei der Beurteilung und Bewertung, ob das Wohl der Allgemeinheit eine Vorkaufsausübung rechtfertigt, wurde bislang insbesondere geprüft, ob aufgrund des Eigentümerwechsels erhaltungswidrige Entwicklungen, die zu einer Verdrängung der Wohnbevölkerung führen, zu befürchten sind.

Dieser Rechtsauslegung hat das Bundesverwaltungsgericht durch ein Urteil vom 09.11.2021 widersprochen (BVerwG 4 C 1.20), was dazu führt, dass die Anwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Gebieten einer Erhaltungssatzung aktuell erheblich eingeschränkt ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat in der Urteilsbegründung deutlich gemacht, dass das Vorkaufsrecht von der Gemeinde nicht auf der Grundlage der Annahme ausgeübt werden darf, dass Käufer/innen in Zukunft erhaltungswidrige Nutzungsabsichten verfolgen. Das Gericht stützt seine Entscheidung auf § 26 Nr. 4 BauGB. Demnach ist die Ausübung eines Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn „das Grundstück entsprechend [...] den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel“ sanierungsrechtlicher Art aufweist.

Aktuell liegt ein Gesetzentwurf vor, der die bisherige Verwaltungspraxis der Gemeinden zur Ausübung ihrer Vorkaufsrechte in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung wieder ermöglichen und auf eine sichere Rechtsgrundlage stellen soll. Wann eine Verabschiedung dieses Gesetzentwurfes erfolgt, ist nach Kenntnisstand der Verwaltung offen.

Auch wenn die Anwendung des Vorkaufsrechtes in Sozialen Erhaltungsgebieten zurzeit stark eingeschränkt ist, prüft die Verwaltung in jedem Einzelfall in einem ämterübergreifend (Stadtplanungsamt, Amt für Immobilienmanagement, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, Vermessungs- und Katasteramt) abgestimmten Verfahren, ob beim Verkauf von Grundstücken die Ausübung des Vorkaufsrechts nach den dargestellten Kriterien geboten ist. Der Kaufende kann dann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er sich verpflichtet, das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung zu nutzen. Hierfür ist der Abschluss einer Abwendungsvereinbarung notwendig (gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Wenn diese sicherstellt, dass mit ihr das Ziel der Sozialen Erhaltungssatzung, einer Verdrängung der Wohnbevölkerung vorzubeugen, mit vergleichbarer Wirkung umgesetzt werden kann, wie dies durch die Ausübung des Vorkaufsrechts möglich wäre, ist die Abwendungserklärung als milderer Mittel vorzuziehen.

5. Vollzug der Satzung

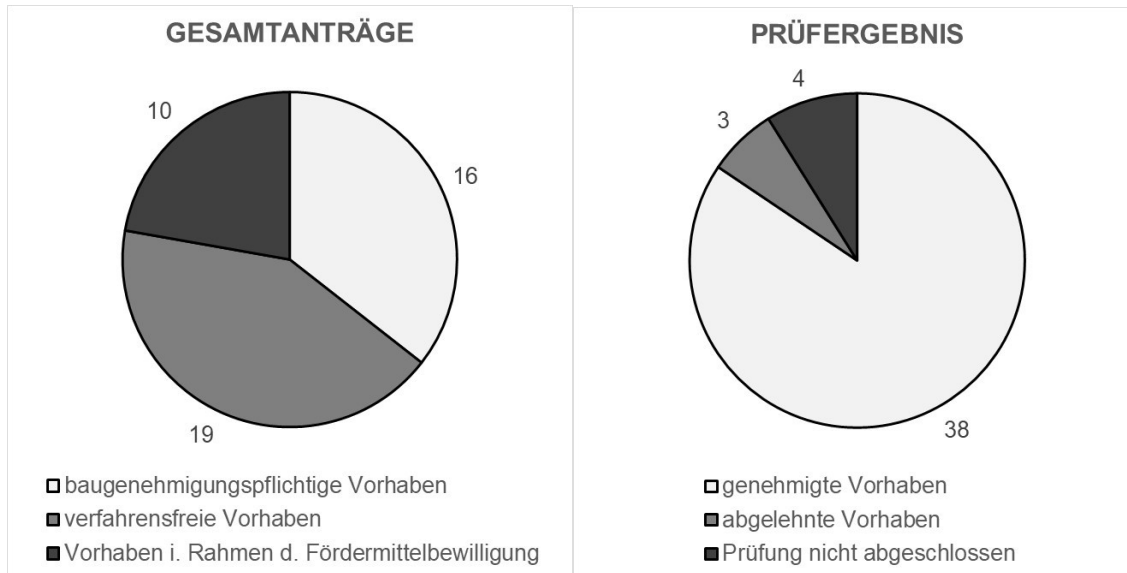
Informelle Anfragen, Beratungen und erhaltungsrechtliche Vorabstimmungen zu Einzelvorhaben

Im Berichtszeitraum vom 05.06.2021 bis 31.12.2022 fanden zu 17 Vorhaben Beratungen und Vorabstimmungen zur erhaltungsrechtlichen Zulässigkeit im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens (d.h. vor Einreichung der Antragsunterlagen) mit den Vorhabenträger/innen bzw. den beauftragten Architek-

ten/innen statt. Dieser Verfahrensschritt erweist sich im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens als zeitsparend und wird allen Antragstellenden empfohlen.

Anträge zur erhaltungsrechtlichen Prüfung insgesamt

Im Berichtszeitraum sind insgesamt 45 Genehmigungsanträge zur erhaltungsrechtlichen Prüfung eingegangen. Die folgende Abbildung zeigt die Anzahl der Anträge differenziert nach Antragsweg und Stand der Bearbeitung bzw. des Prüfergebnisses.



Zu berücksichtigen ist, dass ein Antrag sowohl mehrere Maßnahmenarten (z.B. gleichzeitig eine Änderung und eine Nutzungsänderung einer baulichen Anlage), mehrere Antragswege als auch mehrere Wohneinheiten umfassen kann.

Anträge mit bauordnungsrechtlicher Genehmigungspflicht

Im Berichtszeitraum sind beim Stadtplanungsamt 16 Anträge auf bauliche oder Nutzungsänderungen in Verbindung mit einem Bauantrag gemäß BauGB eingegangen. Von diesen Anträgen erhielten 13 eine erhaltungsrechtliche Genehmigung und 2 eine erhaltungsrechtliche Versagung. Für einen Antrag war die Prüfung vor Abschluss des Sachstandsberichtes nicht abgeschlossen.

Folgende Einzelmaßnahmen wurden erhaltungsrechtlich geprüft und beschieden:

Bauliche Maßnahmen	Anzahl
Anbau einer Balkonanlage	7
Dachgeschossausbau und Schaffung neuen Wohnraums	4
Nutzungsänderung von gewerblicher Nutzung zur Wohnnutzung	4
Grundrissänderung	4
Erneuerung Sanitärausstattung	3
Erneuerung Innentüren	3
Erneuerung Bodenbeläge	3
Energetische Sanierungsmaßnahmen	3
Errichtung einer (Dach)Terrasse	2
Erneuerung bestehender Balkonanlagen	2
Schaffung eines zweiten Rettungsweges	2
Austausch von Fenstern	2
Beseitigung Substandard Badezimmer (WC vom Hausflur in die Wohnung verlegt)	2
Auflösung eines gefangenen Raums	1
Abriss	1
Errichtung einer Dachgaube	1

Anträge ohne bauordnungsrechtliche Genehmigungspflicht (verfahrensfreie und genehmigungsfreigestellte Vorhaben nach BauO NRW)

Im Zeitraum vom 05.06.2021 bis 31.12.2022 sind beim Stadtplanungsamt 19 Anträge auf erhaltungsrechtliche Genehmigung gemäß §§ 172, 173 BauGB eingegangen. Von diesen Anträgen erhielten 17 eine erhaltungsrechtliche Genehmigung. Für 2 Anträge war die Prüfung vor Abschluss des Sachstandsberichts nicht abgeschlossen.

Im Rahmen eines Anhörungsverfahrens vor Ablehnung (gemäß § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) NRW) konnten alle prüffähigen freien Anträge in einem Erörterungsprozess mit den Antragstellenden so angepasst werden, dass diese schlussendlich genehmigungsfähig wurden.

Folgende Einzelmaßnahmen wurden erhaltungsrechtlich geprüft und beschieden:

Bauliche Maßnahmen	Anzahl
Austausch Fenster	10
Erneuerung Rohrinstallationen Heizung, Sanitär	7
Erneuerung Sanitärausstattung	7
Erneuerung Elektroinstallationen	6
Sonstige Sanierungsarbeiten (Treppen, Wände, Decken)	6
Erneuerung der Heizungsanlage	4
Erneuerung Heizkörper	4
Erneuerung Innentüren	4
Erneuerung Bodenbeläge	4
Energetische Sanierungsmaßnahmen	4
Balkonsanierung	2
Erneuerung der Fassade	1

Anträge auf energetische Sanierung über das städtische Förderprogramm „Klimafreundliche Wohngebäude“

Im Berichtszeitraum sind beim Stadtplanungsamt 8 Anträge auf erhaltungsrechtliche Genehmigung gemäß §§ 172, 173 BauGB über den Weg des Förderantrags „Klimafreundliche Wohngebäude“, unter Federführung des Amtes für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung (Abteilung Förderung, Planung und Quartiersentwicklung) eingegangen. Von diesen Anträgen erhielten 7 eine erhaltungsrechtliche Genehmigung. Für die 7 Objekte wurden insgesamt 16 Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen (mehrere Einzeleigentümer/innen pro Objekt). Ein Antrag wurde negativ beschieden, da sich die Antragstellenden gegen eine Unterzeichnung der Modernisierungsvereinbarung entschieden haben.

Folgende Einzelmaßnahmen wurden erhaltungsrechtlich geprüft und beschieden:

Bauliche Maßnahmen	Anzahl
Austausch Fenster / Außentüren	7
Dämmung des Dachs / der obersten Geschossdecke	6
Dämmung der Außenwände (WDVS)*	4
Dämmung der Kellerdecke	2
Austausch der Heizungsanlage	2
Errichtung einer Photovoltaik-Anlage	1

* Wärmedämmverbundsystem

Anträge über das städtische Förderprogramm „Schallschutzfenster“

Im selben Zeitraum gingen 2 Anträge auf erhaltungsrechtliche Genehmigung über das „Schallschutzfensterprogramm“ der Stadt Münster ein. Aufgrund des Förderanteils von 75 % und der daraus resultierenden hohen Sozialverträglichkeit der Maßnahme, werden die Anträge für Schallschutzfenster nach erfolgter erhaltungsrechtlicher Anhörung der Mieter/-innen grundsätzlich positiv beschieden. Eine Antragsprüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Anhörung von Antragstellenden

Sind Anträge in der eingereichten Form nicht abschließend prüfbar bzw. negativ zu bescheiden, werden die Antragstellenden angehört. Ziel ist die Anpassung des Vorhabens und anschließende erhaltungsrechtliche Genehmigung. Dies erfolgt entweder im Rahmen einer Nachforderung von weiteren Unterlagen oder im Zuge einer Anhörung vor Ablehnung gemäß §28 VwVfG NRW. Dies geschah in 22 Fällen.

Anhörung von Mieter/-innen

Sind bauliche Änderungen genehmigungsfähig, werden die betroffenen Mieterinnen und Mieter vor der Genehmigung gemäß § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB angehört. Dies beinhaltet, dass das Stadtplanungsamt die Mieterinnen und Mieter anschreibt und ihnen die Möglichkeit gibt, sich zu den Baumaßnahmen zu äußern. Dies geschah bei 17 Anträgen.

Verdachtsfälle

Das Stadtplanungsamt geht Verdachtsfällen nach, d.h. wenn der Verdacht auf Rückbau oder Änderung einer baulichen Anlage ohne erhaltungsrechtliche Genehmigung vorliegt. Hierbei kann es sich um Hinweise aus der Mieterschaft handeln oder es fallen bauliche Maßnahmen im Rahmen einer Ortsbesichtigung auf. Im zurückliegenden Berichtszeitraum wurde 9 Verdachtsfällen nachgegangen. Die Eigentümer/innen werden bei Verdacht auf ungenehmigte bauliche Änderungen zur Sachverhaltsaufklärung angeschrieben. Im Zuge dessen werden sie (nochmals) u.a. mittels Broschüre und Hinweis auf die Information und Antragsunterlagen auf der städtischen Internetseite über die Genehmigungspflicht informiert und aufgefordert, sich mit einer Fristsetzung von vier Wochen zur Sachlage zu äußern.

In 2 Fällen erfolgte eine nachträgliche Beantragung und in 6 Fällen erwies sich der Verdacht als unbegründet. Für einen Fall war die Prüfung vor Abschluss des Sachstandsberichts noch nicht abgeschlossen.

Ordnungswidrigkeit/Bußgeldverfahren

In Fällen, in denen Eigentümerinnen und Eigentümer keine erhaltungsrechtliche Genehmigung für den Rückbau oder die Änderung einer baulichen Anlage einholen, ermöglicht es der § 3 der Sozialen Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel dem Stadtplanungsamt, das Instrument des Bußgeldes einzusetzen, um den Verstoß gegen die Erhaltungssatzung zu ahnden. Gesetzesgrundlage für die Durchführung eines Bußgeldverfahrens im Rahmen des Vollzuges der Sozialen Erhaltungssatzung ist § 213 BauGB. Sofern die Ermittlung des Stadtplanungsamtes ergeben hat, dass ein Bußgeldverfahren gegen einen Beschuldigten eingeleitet werden kann, ist dieser zunächst gemäß § 55 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) i.V.m. § 163a Strafprozessordnung (StPO) anzuhören, da es sich bei dem Bußgeldbescheid um einen belastenden Verwaltungsakt handelt.

Im Berichtszeitraum wurde bisher ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet, welches noch nicht abgeschlossen ist.

Vorkaufsrechtsfälle

Im Berichtszeitraum wurden sieben Verkaufsfälle geprüft. Im Ergebnis erfolgte in keinem Fall die Ausübung des Vorkaufsrechts, da nach erfolgter erhaltungsrechtlicher Vorprüfung die für die Anwendung des Vorkaufsrechts erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen nicht vorlagen. Ausschlussgrund war in allen Fällen, dass kein städtebaulicher Missstand gemäß § 177 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 feststellbar war (ungesunde Wohn- und Lebensverhältnisse). Die Grundstücke waren gemäß § 26 Nr. 4 BauGB entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut und genutzt.

Exkurs: Umwandlungsverbot

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)) kann in Münster durch die Erhaltungssatzung nicht steuernd beeinflusst werden. Die von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen ehemals in 2015 erlassene Umwandlungsverordnung (UmwandVO) ist im Jahr 2020 ausgelaufen und wurde nicht verlängert. Zurzeit gibt es keine Signale der Landesregierung im Hinblick auf einen neuerlichen Erlass.

Des Weiteren besteht seit Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes in 2021 nach § 250 BauGB (Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt) für die Landesregierungen die Möglichkeit, die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen auch außerhalb des Geltungsbereichs von sozialen Erhaltungssatzungen einzuschränken. Danach können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten i.S.v. § 201a BauGB bestimmen (Gebietskulisse). Zudem müssen gesondert mit Rechtsverordnung (Laufzeit bis spätestens zum 31.12.2025) die Gebiete bestimmt werden, in denen das Erfordernis einer Umwandlungsgenehmigung gelten soll. In diesen Gebieten bedarf die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum nach § 1 WEG bei bereits bestehenden Wohngebäuden der Genehmigung. Auch hiervon hat die Landesregierung NRW keinen Gebrauch gemacht, sodass auch diese Steuerungsmöglichkeit in Münster entfällt.

6. Ausblick

Es ist vorgesehen, im 2-Jahres-Rhythmus über die Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung zu berichten. Bei aktuellen Entwicklungen (z.B. gesetzlichen Änderungen) informiert die Verwaltung gesondert. Die Evaluation der gesamten Satzung findet nach fünf Jahren, also im Jahr 2026 statt.

I.V.
gez.

Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage 1: Merkblatt zu den Genehmigungskriterien der erhaltungsrechtlichen Prüfung von Anträgen zu baulichen Veränderungen im Sozialen Erhaltungsgebiet 'Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel' (§§ 172 Abs. 4, 173 BauGB)